

PENULISAN HUKUM

**PELAKSANAAN PENYELESAIAN GANTI RUGI MELALUI KONSINYASI
PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM**

(Studi Kasus Pengadaan Tanah Proyek Jalan Tol Malang-Pandaan
di Pengadilan Negeri Kota Malang)

Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar kesarjanaan dalam
bidang ilmu hukum



Disusun oleh :

PITALOKA WINDASARI

NIM : 201510110311160

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

FAKULTAS HUKUM

2019

**PELAKSANAAN PENYELESAIAN GANTI RUGI MELALUI KONSINYASI
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM
(STUDI KASUS PENGADAAN TANAH PROYEK JALAN TOL MALANG -
PANDAAN DI PENGADILAN NEGERI KOTA MALANG)**

Diajukan Oleh:

PITALOKA WINDASARI

201510110311160

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

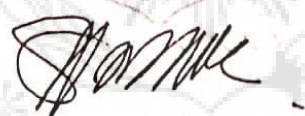
Pada, Sabtu 16 Maret 2019

Pembimbing Utama,



Sofyan Arief, SH., M.Kn

Pembimbing Pendamping,



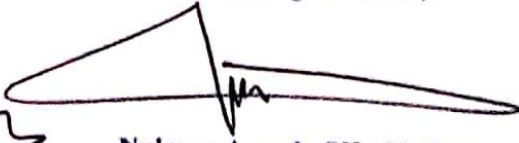
Wasis, S.H., M.Si., M.Hum

Dekan,



Hum

Ketua Program Studi,



Nu'man Aunah, SH., M.Hum

SKRIPSI

Disusun oleh:

PITALOKA WINDASARI

201510110311160

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 16 Maret 2019

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Sekretaris : Wasis, S.H., M.Si., M.Hum

Penguji I : Dr. Herwastoeti, SH., M.Si

Penguji II : Mohammad Isrok, SH., CN., M.H.




KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin, dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah Subhanahuwata'ala yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya, serta Sholawat dan salam semoga senantiasa tercurahkan limpahkan kepada junjungan Nabi besar kita Muhammad Sallahualaihiwasallam, keluarga, para sahabat dan pengikutnya.

Dengan penuh kesadaran diri, penulis mengetahui bahwasanya dalam porses penulisan tugas akhir yang berjudul “**PELAKSANAAN PENYELESAIAN GANTI RUGI MELALUI KONSINYASI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM** (Studi kasus Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Jalan Tol Malang-Pandaan di Pengadilan Negeri Kota Malang)” terdapat banyak kendala dan hambatan, namun karena bantuan, arahan, bimbingan serta rahmat dari Allah Subhanahuwata'ala sehingga segala kesulitan yang penulis hadapi dapat teratasi dengan baik. Untuk itu, Penulis menyampaikan segenap ucapan terima kasih kepada Bapak Sofyan Arief., S.H.,M.Kn., selaku pembimbing I dan Bapak Wasis, S.H., M.Si.,M.H., selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dalam memberikan bimbingan, arahan, kritik, saran dan masukan yang sangat berharga kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini.

Selanjutnya ucapan terima kasih penulis sampaikan pula kepada :

1. Allah SWT yang telah mengabulkan dan meridhai penulis untuk melakukan penelitian dengan lancar;
2. Terimakasih kepada Ibu saya, Sukarti S.Pd, M.MPd atas segala doamu dan semua kasih sayang dan cinta yang tiada tara sehingga anakmu selama proses perkuliahan hingga akhirnya mampu menyelesaikan penulisan tugas akhir ini. Segala bentuk usaha anakmu dalam kehidupan hanya ternilai teramat kecil, selebihnya semua adalah berkat ketulusan dan doamu.

3. Terimakasih kepada Bapak saya, Agus Sugianto S.H., M.H atas semua doa, kasih sayang dan semua kebijaksanaan. Dan telah membantu anakmu selama proses perkuliahan hingga akhirnya mampu menyelesaikan penulisan tugas akhir ini. Dan tidak lupa saya sampaikan bahwa bapak adalah inspirator terbesar dalam perjalanan hidup saya.
4. Bapak Drs. Fauzan., M.Pd selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
5. Bapak Dr. Tongat., S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
6. Bapak dan Ibu Dosen Prodi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang tidak dapat sebutkan satu persatu dalam skripsi ini. Terimakasih atas ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan kepada saya selama ini, semoga ilmu yang telah diberikan dapat bermanfaat di dunia dan akhirat.
7. Terimakasih kepada Bapak Rudi Hartono SH.,MH Panitera Perdata di Pengadilan Negeri Kota Malang dan Bapak Amir Ketua Sie Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional yang telah membantu memberikan informasi selama penulis melaksanakan penelitian;
8. Terimakasih kepada adik saya, Primita Septi Wandasari atas semua dukungan dan memotivasi saya untuk segera menyelesaikan tugas akhir ini.
9. Terimakasih kepada sahabat saya Arum, Riska, Anggi, Dimas, Vicky, Diki, Opin yang menemani masa-masa perkuliahan, yang sudah membantu saya menyemangati untuk penyelesaian tugas akhir ini.
10. Terimakasih juga kepada teman saya Nastiti, Vera, Gizta dan Tilka yang satu bimbingan dengan saya yang selalu menyemangati dan memberi motivasi, menemani sehingga tugas akhir selesai.

11. Terimakasih kepada sahabat saya dari masa putih abu-abu Wulan, Nabila, Nadya, Faizza, Rama, Alif, Pandu yang selalu menjadi tempat keluh kesah dan menemani saya selama di Malang.
12. Dan terakhir, terimakasih untuk semua pihak yang telah membantu baik dalam memberikan support dan dorongan untuk penulis yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu, Terimakasih.

Semoga Allah subhanahuwata'ala membalas semua kebaikan kalian yang tak mampu terhitung. Penulis akan merasa senang jika terdapat kritik saran yang membangun dari pembaca sehingga dapat membantu dalam penyempurnaan penulisan ini hingga memberikan manfaat bagi banyak hal yang berhubungan dengan materi akademik ilmu hukum UMM maupun Universitas lain dikemudian hari.

Penulis

Pitaloka Windasari

DAFTAR ISI

Lembar Cover.....	i
Lembar Pengesahan	ii
Surat Pernyataan	iii
Motto	iv
Abstraksi	v
Abstract	vi
Kata Pengantar	vii
Daftar Isi	x
Daftar Tabel	xii
Daftar Foto	xiii
Daftar Lampiran	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan	13
D. Manfaat Penelitian	13
E. Kegunaan Penelitian	15
F. Metode Penelitian	15
G. Sistematika Laporan Penelitian	20
BAB II KERANGKA TEORI	22
A. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah	22
1. Pengertian Pengadaan Tanah	22
2. Asas-Asas Hukum Pengadaan Tanah	24
3. Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah	27
4. Dasar Hukum Tentang Pengadaan Tanah	31
B. Tinjauan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah	38
1. Pengertian Ganti Rugi	38
2. Asas-Asas Ganti Rugi	40
3. Prinsip Ganti Rugi	41
4. Bentuk dan Pemberian Ganti Rugi	41

5. Penilaian Ganti Rugi	44
6. Musyawarah Penetapan Ganti Rugi	45
7. Pelepasan dan Pembebasan Serta Pencabutan Hak Atas Tanah	47
8. Hak Pemegang Hak Atas Tanah	48
9. Musyawarah	50
C. Tinjauan Umum Konsinyasi	53
1. Lembaga Hukum Konsinyasi Dalam KUHPerdara	53
2. Lembaga Hukum Konsinyasi Dalam Peraturan Pengadaan Tanah ...	55
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	60
A. Gambaran Umum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Malang Pandaan.....	60
1. Kesesuaian Pembangunan Jalan Tol Malang-Pandaan	61
2. Jumlah Bidang Tanah dan Luas Tanah	62
B. Proses Pelaksanaan Ganti Rugi Atas Tanah Yang Digunakan Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Proyek Jalan Tol Malang-Pandaan di Kota Malang	65
1. Proses Pelaksanaan Ganti Rugi Untuk Pembangunan Proyek Jalan Tol Malang-Pandaan	65
2. Penetapan Ganti Rugi Untuk Pembangunan Proyek Jalan Tol Malang-Pandaan	73
C. Mengatasi Kendala Ganti Rugi Atas Tanah Yang Digunakan Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Proyek Jalan Tol Malang-Pandaan di Kota Malang.....	81
BAB IV PENUTUP	91
A. Kesimpulan	91
B. Saran	93
Daftar Pustaka	
Lampiran	

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Besarnya Ganti Kerugian yang diterima warga.....	75
Tabel 2 Objek yang diberikan Ganti Rugi.....	78
Tabel 3 Penetapan Nilai Maksimal Ganti Rugi oleh Panitia Pengadaan Tanah..	83



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta Perencanaan Jalan Tol Malang-Pandaan.....	61
Gambar 2 Laporan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Tol Pandaan- Malang.....	62
Gambar 3 Kutipan dari kantor BPN kepada Masyarakat terkena Jalan Tol.....	80
Gambar 4 Foto bangunan rumahnya yang tidak menerima ganti rugi jalan tol Malang- Pandaan.....	83



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Kartu Kendali Bimbingan Skripsi

Lampiran 2 : Surat Tugas Bimbingan Skripsi

Lampiran 3 : Berita Acara Seminar Proposal

Lampiran 4 : Surat Izin TU ke Badan Pertanahan Nasional

Lampiran 5 : Surat Izin TU ke Pengadilan Negeri Kota Malang

Lampiran 6 : Surat Bukti Penelitian di Badan Pertanahan Nasional

Lampiran 7 : Surat Bukti Penelitian di Pengadilan Negeri Kota Malang

Lampiran 8 : Laporan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Pandaan-Malang Di Kota Malang

Lampiran 9 : Dokumentasi Foto



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 2 (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), Hal. 45
- Bambang Sunggono. 2007. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada. Hlm. 27-28.
- Dr. H. Ishaq. 2017. *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Bandung. CV. Alfabeta. Hlm. 70.
- H. Abdurrahman. 2005. *Metode Penelitian Suatu Pemikiran dan Penerapan*. Jakarta. Rineka Cipta (cetakan kedua) hlm. 105-106.
- Maraia S.W Sumardjono, *Tanah Dalam Prespektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Komasa, 2008) hal. 280
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah, Yogyakarta, 2004, hlm.1.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1993), Hal. 82
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Poko Agraria*, (Bandung ; alumni, 1984) hal. 21
- Soejono Soekanto, 1982. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. UI Press. Hlm 10.
- Yul Ernis S.H., M.H., *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta : Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, 2015), Hal. 25.

UNDANG-UNDANG

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Penjelasan Umum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Perpres No.36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Hak-Hak Tanah dan Benda-Benda yang ada di Atasnya.

Keppress No.55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden No. 65 Tahun 2006 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala BPN RI Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Peraturan Menteri Nomor 72 Tahun 2012 Tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah.

Undang-Undang No 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah dalam ketentuan.

KUH Perdata

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perpres Nomor 148 Tahun 2015 Perubahan atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

JURNAL

F.Ramadhan, *Pengaturan Ganti Rugi*, <https://jurnal.usu.ac.id/>, access 14 April 2018.

Priska, *Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dalam Mewujudkan Kemanfaatan Hukum Bagi Masyarakat*, *Jurnal dalam Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, hlm.10.

Sutanto, *Asas Pengadaan Tanah*, e-journal.uaajy.ac.id/, access 12 April 2018..

INTERNET

RadarMalang.co.id

Liputan6.coM

Lain-Lain

Wawancara dengan Bapak Amir, Kasie Pengadaan Tanah BPN Kota Malang, 4 Januari 2019

Wawancara dengan bapak Rudi Panitera Perdata Pengadilan Negeri Kota Malang, 15 Desember 2018.